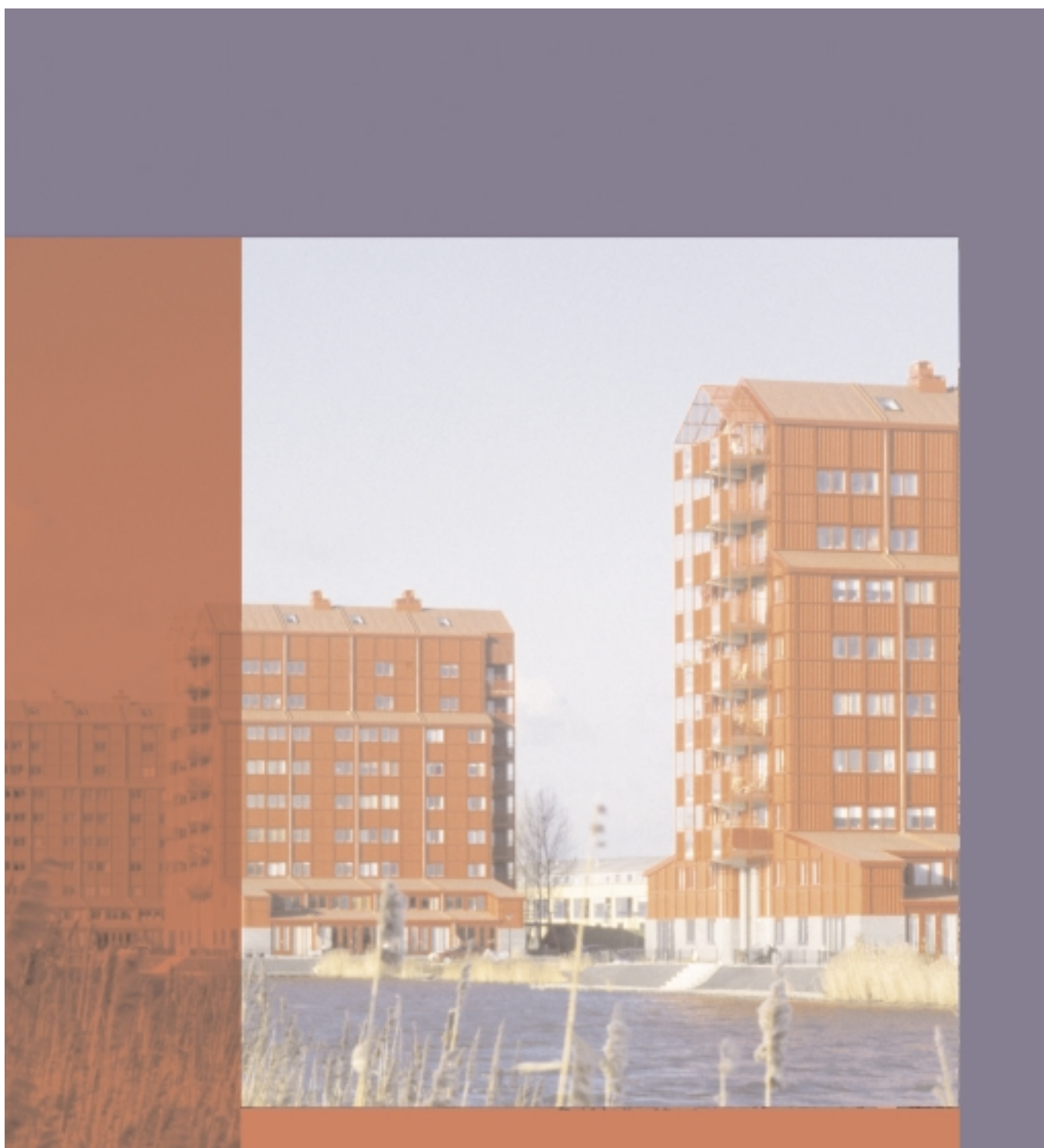


# VvE-Meter



**COLOFON****(c) 2003 VERENIGING EIGEN HUIS.**

Het auteursrecht op de inhoud van deze uitgave wordt uitdrukkelijk voorbehouden. Hoewel bij de samenstelling van deze uitgave de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, kan de Vereniging Eigen Huis geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de gevolgen van eventuele (druk)fouten, onvolledigheden en latere wijzigingen in de wetgeving.

Amersfoort, juli 2003

**ADRES**

Displayweg 1, Amersfoort,  
Postbus 735, 3800 AS Amersfoort  
Internet: [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl)

**DE VERENIGING EIGEN HUIS**

De Vereniging Eigen Huis is 1 mei 1974 opgericht als consumentenorganisatie en service-instituut voor (a.s.) bewoners van een eigen huis. Als doelstelling vermeldt artikel 2 van de statuten: 'De vereniging stelt zich ten doel het zonder winstoogmerk behartigen van de belangen van haar leden op het gebied van de huidige of toekomstige eigen woning, alles in de ruimste zin.'

**VORMGEVING**

RAM Vormgeving, Asperen

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	toelichting op de vragenlijst	3
<b>2</b>	<b>VvE-Meter</b>	<b>4</b>
	Onderdeel I: het functioneren van de VvE	4
	Onderdeel II; de financiële posten van de VvE	5

# 1 Inleiding

## 1.1 toelichting op de vragenlijst

Of u er nu één op het oog hebt of er al in woont: een goed onderhouden appartement is niet alleen goed kopen maar ook goed verkopen. De VvE-meter van de Vereniging Eigen Huis helpt u daarbij!

Als eigenaar van een appartement bent u altijd lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Zo'n vereniging neemt de beslissingen over het onderhoud van het gehele complex. Zij brengt in kaart wat er de komende jaren aan onderhoud moet worden uitgevoerd en zij zorgt er via de servicekosten voor dat er voldoende wordt gereserveerd om dat ook daadwerkelijk te (laten) doen.

Als aspirant koper van een appartement hebt u nog geen enkel inzicht in het functioneren van de VvE. De VvE-meter kunt u gebruiken om dat inzicht te verkrijgen. U kunt de verkoper vragen om de lijst in te vullen. Als de verkoper dat niet kan of wil, vraag dan wie de bestuurder/voorzitter is van de VvE en vraag of deze persoon de lijst wil invullen.

Als eigenaar van een appartement is de VvE-meter een handig instrument om de VvE te activeren. Daarnaast kunt u ermee te maken krijgen op het moment dat u zelf het appartement verkoopt en een aspirant koper u de lijst voorlegt. Bij een goed functionerende VvE hebt u dan een sterk verkoopargument in handen. Een appartement in een goed onderhouden complex en met een actieve VvE is nu eenmaal beter verkoopbaar dan één waar dat niet het geval is.

Het eerste deel van de VvE-meter gaat over het functioneren van de VvE en bevat vragen als: hoe vaak komen de bewoners bijeen om te vergaderen, zijn er notulen in te zien, hoe zit het met de collectieve verzekeringen? Geeft de VvE-meter 6 punten of meer aan, dan is de organisatie van de VvE goed. Bij minder dan 6 punten is dit onvoldoende gebleken.

Het tweede deel van de VvE-meter brengt de financiële positie in kaart. Het gaat om vragen als: is er een jaarrekening, een begroting en een meerjaren onderhoudsplanning? En is er wel voldoende geld opzij gezet om het onderhoud de komende jaren ook uit te voeren? Geeft de VvE-meter 10 punten of meer aan, dan is de financiële positie van de VvE goed, bij minder dan 10 punten is deze positie onvoldoende gebleken. Niet alle vragen tellen mee voor de score. Sommige vragen zijn alleen bedoeld om algemene informatie over de VvE te krijgen.

De antwoorden op uw vragen geven u een beeld hoe actief de vereniging van eigenaren is en kunnen mogelijk uw beslissing om te kopen beïnvloeden.

## 2 VvE-Meter

### Persoonlijke gegevens

Naam: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Postcode en plaats: \_\_\_\_\_

Tel.nr: \_\_\_\_\_

Adres appartement (alleen invullen als dat niet overeenstemt met bovengenoemd adres): \_\_\_\_\_

Naam Vereniging van Eigenaars (VvE): \_\_\_\_\_

### ONDERDEEL I: Het functioneren van de VvE

\*omcirkel wat van toepassing is

#### 1. De VvE

a: Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? \_\_\_\_\_

b: Is er een eigenaar met 50 % of meer dan 50 % van het aantal stemmen? ja / nee\* \_\_\_\_\_

#### 2. De bestuurder(s) ('het bestuur')

Toelichting:

*Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: 'administrateur'. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering.*

a: Is er een bestuurder?

ja (2 punten) / nee (0 punten)\*, Indien 'nee', door naar vraag 3

Naam bestuurder: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Tel.nr: \_\_\_\_\_

b: Is de bestuurder lid van de VvE? ja / nee\* \_\_\_\_\_

#### 3. De vergadering van eigenaars

a: Wordt er ten minste éénmaal per jaar vergaderd?

ja (2 punten)/nee (0 punten)\*

b: Wordt de vergadering door een voorzitter geleid? ja / nee\* \_\_\_\_\_

Naam voorzitter: \_\_\_\_\_

Adres: \_\_\_\_\_

Tel.nr: \_\_\_\_\_

c: Zijn er notulen, schriftelijke besluiten en/of actielijsten van de laatste 3 vergaderingen beschikbaar?

ja (1 punt) / nee (0 punten)\*, Indien 'ja', vraag deze op bij de bestuurder of voorzitter van de VvE

d: Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten?

ja / nee\*, Indien 'ja', het gaat om de (het) volgende besluit(en):

1 \_\_\_\_\_

2 \_\_\_\_\_

PUNTEN VRAAG 2A

PUNTEN VRAAG 3A

PUNTEN VRAAG 3C

**PUNTEN VRAAG 4A****PUNTEN VRAAG 4B****PUNTEN VRAAG 4C****PUNTEN VRAAG 4D****PUNENTOTAAL I****4. Verzekeringen**

a: Is er een collectieve opstalverzekering?  
ja (1 punt) / nee (0 punten)\*, Indien 'nee', door naar vraag 4c

b: Is daar een 'appartementsclausule' in opgenomen?  
ja (1 punt) / nee (0 punten)\*

**Toelichting:**

*Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van één van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.*

c: Is er een collectieve aansprakelijkheidsverzekering?  
ja (1 punt) / nee (0 punten)\*

d: Zijn er nog andere collectieve verzekeringen?  
ja (1 punt) / nee (0 punten)\*, Indien 'ja', de VvE heeft ook nog de volgende collectieve verzekeringen:

1

2

**ONDERDEEL II: De financiële positie van de VvE**

\*omcirkel wat van toepassing is

**1. De jaarrekening (zie ook de toelichting)**

a: Is er een exploitatierekening beschikbaar niet ouder dan 18 maanden?  
ja / nee\*,  
Indien 'ja', vraag deze op bij de bestuurder of voorzitter van de VvE  
Indien 'nee', door naar vraag 2

b: Komt de exploitatierekening globaal (circa +10% of -10%) overeen met de begroting van dat jaar?

ja (1 punt) / nee (0 punten)\*  
Indien 'ja', door naar vraag 1d  
Indien 'nee', door naar vraag 1c

c: Waarom stemt die niet overeen?  
 uitgaven zijn hoger dan inkomsten  
 inkomsten zijn hoger dan uitgaven  
 anders

d: Is er een balans beschikbaar niet ouder dan 18 maanden?  
ja (1 punt) / nee (0 punten)\*,  
Indien 'ja', vraag deze op bij de bestuurder of voorzitter van de VvE  
Indien 'nee', door naar vraag 2

**PUNTEN VRAAG 1B****PUNTEN VRAAG 1D**

e: Hoe hoog was het eigen vermogen van de VvE op de laatste balansdatum?

Vermogen:

Het vermogen is samengesteld uit de volgende posten:

f: Is er een reservering/zijn er reserveringen?

ja (1 punt) / nee (0 punten)\*

Indien 'nee', door naar vraag 2

Indien 'ja', het betreft de volgende reserveringen:

(omschrijving)

(bedrag)

**Toelichting:**

1a: Een exploitatierekening (ook wel resultatenrekening of winst- en verliesrekening genoemd) geeft een overzicht van de omzet, de kosten en de winst met betrekking tot een bepaalde periode (meestal een jaar).

1d: Een balans geeft een overzicht op een bepaald moment van de bezittingen enerzijds en het eigen vermogen en de schulden anderzijds.

1e: Eigen vermogen is het vermogen dat voor onbepaalde tijd door de eigenaar of de eigenaren wordt ingebracht. Het is de waarde van de bezittingen minus de schulden. Reserves behoren ook tot het eigen vermogen. Een voorziening behoort niet tot het eigen vermogen, want een voorziening is in feite een schuld: een toekomstige verplichting voor een bepaalde uitgave waarvan de exacte omvang en het tijdstip nog niet precies bekend is. Ten onrechte worden bepaalde voorzieningen soms reserves genoemd.

## 2. De begroting

a: Is er een begroting voor het lopende boekjaar?

ja (1 punt) / nee (0 punten)\*

Indien 'ja', vraag deze op bij de bestuurder of voorzitter van de VvE

Indien 'nee', door naar vraag 2d

b: Worden de eigenaarsbijdragen op een rekening gestort die op naam van de VvE staat?

ja (1 punt) / nee (0 punten)\*

c: Is er een post 'klein onderhoud'?

ja (1 punt) / nee (0 punten)\*

d: Wordt er gereserveerd?

ja (1 punt) / nee (0 punten)\*, Indien 'nee', door naar vraag 3

e: Is er een aparte reservering voor groot onderhoud en/of renovatie?

ja (2 punten)/nee (0 punten)\*

**Toelichting:**

2a: Het lopende boekjaar is de -aangebroken- periode waarvan aan het eind de boekhouding wordt afgesloten en per die datum de balans- en de winst- en verliesrekening (exploitatierekening) wordt opgemaakt.

2c: Klein onderhoud is het totaal aan kosten, of activiteiten die gericht zijn op het herstel van onvoorziene, opgetreden gebreken, storingen en/of schade aan het appartementencomplex, met als doel die storing of schade op te heffen en het kwaliteitsverlies te herstellen. Ook wel genoemd: calamiteitenonderhoud, (ong gepland) correctief onderhoud.

2e: Groot onderhoud is een verzamelwoord voor ingrijpende werkzaamheden om het appartementencomplex in stand te houden. Voor deze werkzaamheden wordt bij een goed functionerende VvE van tevoren een meerjarenplan opgesteld. Groot onderhoud is te onderscheiden van renovatie, waarmee het gehele presentatieniveau van het complex stijgt.

### PUNTEN VRAAG 1F

### PUNTEN VRAAG 1D

### PUNTEN VRAAG 2A

### PUNTEN VRAAG 2B

### PUNTEN VRAAG 2C

### PUNTEN VRAAG 2D

### PUNTEN VRAAG 2E

**PUNTEN VRAAG 3A****3. De onderhoudsplanning**

- a: Is er een bouwkundig rapport (of vergelijkbaar document) van minder dan 4 jaar oud, waarin de bouwkundige staat van het appartementencomplex wordt beschreven?  
ja (1 punt) / nee (0 punten)\*

Indien 'ja', dit rapport is opgemaakt door:

en is gedateerd op:

- b: Is er een schriftelijk plan voor het onderhoud voor de komende jaren?  
ja (2 punten) / nee (0 punten)\*

Indien 'ja', vraag dit op bij de bestuurder of voorzitter van de VvE

Indien 'nee', door naar vraag 3d

Indien ja, dit plan is opgemaakt door:

en is gedateerd op:

- c: Sluit het opbouwen van de reserves voor groot onderhoud voldoende aan bij het onderhoudsplan?

ja (3 punten) / nee (0 punten)\*

- d: Zijn er aanschrijvingen van overheidswege tot verbetering aangekondigd of opgelegd?

ja (0 punten) / nee (1 punt)\*

Indien 'ja', wat voor aanschrijving?

**Toelichting:**

Een onderhoudsplan zoals hier bedoeld, voldoet ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven;
- de planning omvat een periode van minimaal tien jaar.

**PUNTEN VRAAG 3C****PUNTEN VRAAG 3D****PUNTOTOTAAL II****Enige specifieke gegevens**

- a: Breukdeel van uw aandeel in het appartementencomplex:

De gehele gemeenschap omvat:

- b: Aantal stemmen voor dit appartement:

- c: De te betalen maandelijkse bijdrage is totaal:

waarvan: exploitatiekosten (servicekosten)

reservering voor onderhoud

stookkosten (voorschot) indien van toepassing

- d: Zijn er éénmalige en/of incidentele verplichtingen:

zo ja, welke

bedrag

- e: Ingevuld op:

Door:

Handtekening: